

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Fascicoli riuniti:

R.g.e 150/2020

R.g.e 69/2022

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa **FRANCESCA IAQUINTA**

Custode Giudiziario :

ELABORATO PERITALE

Lotto unico

Perito : Arch. Enrico Brandoni

iscritto all'Albo degli Architetti delle province di Novara e VCO al n.° 851

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n.° 411

con studio in Borgomanero (Novara) Via della Ciocca, n.° 57

telefono: 0322 340248

mail: enricobrandoni64@gmail.com

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

CAPANNONE con soprastante terrazza praticabile
e quota indivisa di area parcheggio antistante
Via Borgomanero n.° 13, Comignago
Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile contornato in rosso e area antistante ad uso parcheggio, contornata in rosso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1000/1000 di piena proprieta' di capannone cosi' articolato: al piano terra punto vendita con area espositiva e doppi servizi. Al piano superiore ampia terrazza praticabile, ad uso espositivo collegata al piano terra con scala in legno esterna.

Quota di 500/1000 di piena proprieta', indivisa, di area antistante, adibita a spazio di manovra e parcheggio.

L'unita' immobiliare ha comodo accesso dal piazzale antistante adibito a parcheggio per la clientela e per il personale in forza all'attivit'. Il piazzale antistante e' completamente asfaltato. All'interno del capannone si trova attualmente un punto vendita dotato di area espositiva e di doppi servizi.

Vi sono ampie finestre dotate di vetrocamera che assicurano adeguata illuminazione naturale all'ambiente. Sono presenti due bagni dotati di antibagno.

E' inoltre presente un'ampia terrazza espositiva, dotata di balaustre di protezione perimetrali. Alla terrazza si accede comodamente tramite scala in legno esterna.

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Francesca Iaquina
Custode Giudiziario :
Perito : ARCH. ENRICO BRANDONI

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

L' unita' ubicata al piano terreno, risulta avere una **superficie commerciale** di circa **130,00 mq.**
La terrazza espositiva , risulta avere una **superficie commerciale** di circa **130,00 mq.**
L'area antistante ,adibita a spazio di manovra e parcheggio, risulta avere una **superficie commerciale**, pro quota, pari a **136,50 mq**

Catastalmente i beni pignorati risultano cosi' censiti :

Catasto Fabbricati del Comune di Comignago:

Capannone con soprastante terrazza (quota di 1000/1000 di piena proprieta'):

- Foglio 8 mappale 452, sub. 4, categoria C/1, classe 2, Via Borgomanero 13,piano T-1, consistenza 130 mq, superficie catastale 145 mq, Rendita Catastale Euro 1.450,21
Il bene e' censito per conformita' al catasto terreni al Fg. 8 mappale 452,destinazione: Ente Urbano, superficie 249 mq.

Area antistante adibita a spazio di manovra e parcheggio (quota di 500/1000 di piena proprieta' indivisa):

- Foglio 8 mappale 453, sub. 1, Bene Comune Non censibile, Via Borgomanero 13,piano T,
Il bene e' censito per conformita' al catasto terreni al Fg. 8 mappale 453 ,destinazione: Ente Urbano, superficie 273 mq.

Coerenze dell'immobile censito al Fg. 8 particella 452 sub.4 :

Nord: piazzale comune di cui alla particella 453 ;Est: particella 454 ; Sud: particella 454 ; Ovest: unita' immobiliare censita alla particella 452 sub.5, e particella 454.

Coerenze dell'immobile censito al Fg. 8 particella 453 sub.1 :

Nord: strada SP32 dir; Est: particella 456 ; Sud: particelle 452 e 454 ; Ovest: particella 504.

Le unita' immobiliari pignorate, risultano essere di proprieta' del seguente soggetto giuridico:

L'unita' immobiliare di cui al Fg. 8 mappale 452 sub.4 e' in piena proprieta' per la quota di 1000/1000.

L'unita' immobiliare di cui al Fg. 8 mappale 453 sub.1 e' in piena proprieta' per la quota di 500/1000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona periferica del Comune di Comignago.
La zona e' caratterizzata dalla presenza prevalente di capannoni commerciali e produttivi che sono serviti dall' importante asse viario che collega Borgomanero a Borgo Ticino .
- Servizi della zona: I principali servizi sono costituiti da attivita' di ristorazione e negozi del settore alimentare.
- Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe, verso il nucleo antico del territorio comunale, sono caratterizzate dalla presenza di tessuto residenziale estensivo e di campi coltivati.
- Collegamenti pubblici : Fermata dei bus extraurbani (130 m), casello autostradale A8 Castelletto Ticino (5,1 km), Aeroporto Milano Malpensa (24,4 km).

3

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Francesca Iaquinta
Custode Giudiziario :
Perito : ARCH. ENRICO BRANDONI

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

3. STATO DI POSSESSO:

L'unita' immobiliare non risulta occupata da persone .

Sono presenti nell' unita' immobiliare porte e finestre in esposizione ,scrivanie ed attrezzature di ufficio. (estraneae alla procedura esecutiva)

Per l'unita' immobiliare non risulta attivo alcun contratto di locazione,ne' alcun contratto di comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna

4.1.2 **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna

4.1.3 **Altri vincoli ed oneri giuridici:** Nessuno.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

4.2.1 **Iscrizioni:**

4.2.1.1 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,iscritta in data 30/09/2011 ai nn. 2566/15427 a favore di _____ contro _____
Notaio _____ di Arona, Repertorio 49418/7015 del 28/09/2011.
Capitale : 170.000 euro; Spese 170.000 euro; Importo totale ipoteca : 340.000 euro.
Durata : 15 anni.
Unita' negoziale 1 : per la piena proprieta'. Unita' negoziale 2: per la quota di 1/2 di proprieta'.

Con successiva Annotazione : restrizione di beni della formalita' precedente.

Iscritta in data 13/07/2015 ai nn. 997/8764.

Atto notarile pubblico in data 12/06/2015 Rep. 196/147 .Notaio _____ di Castelletto Ticino.

4.2.2 **Pignoramenti:**

4.2.2.1 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO emesso dal TRIBUNALE DI NOVARA in data 12/09/2018 rep. 2831, trascritto in data 13/11/2018 ai numeri 11461/16555 a favore di _____ C.F. _____ , contro _____ .

4.2.2.2 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO emesso dal TRIBUNALE DI NOVARA, in data 4/11/2020 rep. 1946 trascritto in data 3/12/2020 ai numeri 11014/15454 a favore di _____ C.F. _____ , contro _____ .

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

4.2.2.3 Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO emesso dal TRIBUNALE DI NOVARA, in data 23/03/2022 rep. 618 trascritto in data 27/04/2022 ai numeri 4871/6674 a favore di C.F. , contro

4.2.3 Altri vincoli e oneri giuridici: Nessuno

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale, riguardante le unita' immobiliari pignorate

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Lo stato dei luoghi delle unita' immobiliari oggetto di stima, risultano conformi, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ai titoli abilitativi che risultano depositati presso il Comune di Comignago.

4.3.2 Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi delle unita' immobiliari oggetto di stima, risultano conformi, dal punto di vista catastale, all' ultima scheda catastale depositata agli atti presso l'Agenzia Entrate,Ufficio Territorio di Novara, e all'ultimo estratto di mappa agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 Le attivita' insediabili nell'immobile oggetto di stima sono indicate all'art. 15 della NTA del Piano regolatore comunale vigente, e sono le seguenti: laboratori, depositi, uffici, punti di vendita legati alla produzione, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.
- 5.2 Il compendio immobiliare pignorato ha un'ottima visibilita' , prospettando sull' asse viario SP 32 dir che unisce la SP32 (strada provinciale Ticinese) alla SP142 (strada provinciale Biella-Arona)
- 5.3 L'unita' immobiliare dispone di comodo parcheggio antistante l'ingresso all'attivita'.
- 5.4 L'area antistante l'unita' immobiliare, risulta area comune ai sub. 4 e sub. 5 della particella 452.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari dei beni oggetto di stima:

6.1.1 I beni oggetto di stima risultano attualmente di proprieta' del seguente soggetto giuridico :

, con sede in Via Borgomanero n.° 13, Comignago (NO) , P.Iva , Rea NO- , tramite Decreto di trasferimento immobili, del Tribunale di Novara, del 17/11/2010 Rep. 250/2008 , trascritto in data 30/11/2010 ai nn.ri 11665/18356.

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

6.2 Precedenti proprietari, dei beni oggetto di stima:

6.2.1 _____, con sede in Via Borgomanero n.° 13, Comignago (NO) , P.Iva _____, tramite ATTO PUBBLICO del 22/12/1999 Repertorio n.: 37524 Rogante: Notaio _____ Sede: ARONA, trascritto in data 24/12/1999 ai nn.ri 11251/18963.

_____ risulta il soggetto giuridico, proprietario “ante ventennio”.

7. Dall'accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comignago, sono emerse le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

SCIA 05/11 prot. n. 696 del 4/03/2011

Riguardante rifacimento del manto di copertura ,mediante rimozione delle lastre in fibrocemento ecologico esistenti, e realizzazione di impermeabilizzazione dell'attuale soletta per ottenere una copertura piana. Formazione di parapetto.

Fine lavori in data 25/06/2013 comunicata con prot. 1814 del 27/06/2013 .

SCIA 03/11 prot. n. 368 del 2/02/2011

Riguardante modifiche interne con divisione di immobile ,con cambio di destinazione d'uso.

Fine lavori in data 25/06/2013 comunicata con prot. 1813 del 27/06/2013 .

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 05/03 DEL 13/06/2003

Riguardante formazione di scogliera sull'area censita al Fg. 8 particelle 143,144,145,146, 452,453,454.

Concessione Edilizia n.° 12/99 del 18/05/1999 (pratica 13/99)

Riguardante Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.32/98 del 28/12/1998.

Concessione Edilizia n.° 32/98 del 28/12/1998

Riguardante l'edificazione di un capannone produttivo.

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

Il piano regolatore comunale vigente e' il seguente:

VARIANTE STRUTTURALE GENERALE 2008 AL P.R.G.C. art. 17 – 4° comma – Legge 56/77 s.m.i, Adozione del Progetto Preliminare: D.C.C. n° 06 del 26.02.2010 Adozione del progetto Definitivo: D.C.C. n° 07 del 25.03.2011 Adozione Integrazioni: D.C.C. n° 31 del 20.12.2011
Approvata con DGR n.° 14-1324 del 20/04/2015.

AZZONAMENTO DI PRGC

L'immobile risulta azzonato nello Strumento Urbanistico Vigente come "AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO" ai sensi dell'Art. 15 delle NTA.

Le attivita' insediabili nell'immobile oggetto di stima, sono indicate nell'art. 15 delle NTA e sono le seguenti :laboratori, depositi, uffici, punti di vendita legati alla produzione, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

Descrizione delle Unità Immobiliari pignorate.



Facciata del capannone

L'unita' immobiliare di cui al Fig. 8 particella 452 sub. 4, e' costituita da capannone cosi' articolato: punto vendita, area espositiva e doppi servizi.

L'unita' immobiliare ha comodo accesso dal piazzale antistante adibito a parcheggio per la clientela e per il personale in forza all' attivita'.

Vi sono ampie finestre dotate di vetrocamera che assicurano adeguata illuminazione naturale all'ambiente. Sono presenti due bagni dotati di antibagno.

7



Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Francesca Iaquina

Custode Giudiziario :

Perito : ARCH. ENRICO BRANDONI

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

E' inoltre presente un'ampia terrazza praticabile, dotata di balaustre di protezione perimetrali. Alla terrazza si accede comodamente tramite scala in legno esterna.

L'altezza utile degli ambienti interni all'edificio, e' pari a 315 cm.

L'edificio ha tre affacci e risulta esposto a nord, est, sud.

La superficie commerciale del piano terreno e' di circa 130,00 mq.

La terrazza espositiva ha una superficie commerciale di circa 130,00 mq.

L'area antistante l'edificio, completamente asfaltata, risulta utilizzabile come spazio di manovra e parcheggio a servizio dell'attività, ed ha una superficie commerciale, pro quota, di 136,50 mq.

L'area antistante l'edificio, di cui al Fg. 8 particella 453 del catasto terreni, e' in piena proprietà per la quota di 500/1000.

TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione dell'unita' immobiliare	Parametro	Sup.commerciale Valore reale -mq	Coefficienti di omogeneizzazione	Sup. calpestabile Valore equivalente -mq
Capannone: piano terra				
Punto Vendita ed Esposizione	Sup. calpestabile	106,73	1,00	106,73
Bagni	Sup. calpestabile	10,59	1,00	10,59
			TOT.SUPERFICIE CALPESTABILE	117,32 mq
		Totale superficie commerciale P.T.		130,00 mq
Capannone: copertura				
Terrazza praticabile	Sup. calpestabile	127,50	1,00	127,50
		Totale superficie commerciale terrazza		130,00 mq
Fg. 8 particella 453				
Area esterna antistante (spazio di manovra e parcheggio)	Superficie pro quota	136,50	1,00	136,50
		Totale superficie commerciale area esterna.		136,50 mq

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Francesca Iaquinta
Custode Giudiziario :
Perito : ARCH. ENRICO BRANDONI

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori Omi Agenzia Entrate, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari .

8.3 Valutazione corpi :

- 1- Capannone: piano terra
- 2- Capannone: terrazza praticabile
- 3- Area esterna ad uso spazio di manovra e parcheggio.

Stima analitica

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

Note:

Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto della qualita' delle finiture, dello stato di manutenzione generale, della accessibilita' al lotto e della buona visibilita' dovuta alla confrontanza con la strada SP32dir.

TABELLA di VALUTAZIONE

Il calcolo del valore e' gia' ridotto del 20% , quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

n.° d'ordine	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale
1	<u>Capannone: piano terra</u>	130,00 mq	800,00	€ 104.000,00
2	<u>Capannone:terrazza praticabile</u>	130,00 mq	250,00	€ 32.500,00
3	<u>Area esterna : spazio di manovra e parcheggio</u>	136,50 mq	88,00	€ 12.012,00
		Valore commerciale complessivo		€ 148.512,00

Esecuzione forzata : n.° 150/2020
Promossa da:
Contro:

Esecuzione forzata : n.° 69/2022
Promossa da:
Contro:

-Valore corpo	€ 148.512,00
-Valore complessivo intero	€ 148.512,00
-Valore complessivo diritto e quota:	€ 148.512,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

8.4.1 Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi, e lo stato d' uso.	€ 4.512,00
8.4.2 Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.)	€ 0,00
8.4.3 Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)	€ 0,00
8.4.4 Oneri notarili e compensi provvigionali a mediatori, a carico dell'acquirente:	nessuno
8.4.5 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Il compendio immobiliare, oggetto di stima, e' stato puntualmente analizzato dal punto di vista tecnico e dal punto di vista commerciale.

Ai fini di una migliore commercializzazione, si propone di porre in vendita il lotto immobiliare, cosi' come articolato e descritto.

8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto Unico:

8.5.1 Valore dell'immobile ,al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.	€ 144.000,00
--	--------------

Borgomanero li 14/06/2023

**Il Perito
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)